

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

JUNTAMENTE CON EL DICTAMEN

DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

CONTENIDO

Dictamen de los auditores independientes

Estado de situación financiera consolidado

Estado de resultados integrales consolidado

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado

Estado de flujos de efectivo consolidado

Notas a los estados financieros consolidados



Tel: +511 2225600
Fax: +511 513787
www.bdo.com.pe

PAZOS, LÓPEZ DE ROMAÑA, RODRÍGUEZ
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada
Av. Camino Real 456
Torre Real, Piso 5
San Isidro
LIMA 27- PERU

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas
LOS PORTALES S.A.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS, que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2010 y 2009, y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú. Esta responsabilidad incluye diseñar, implantar y mantener el control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

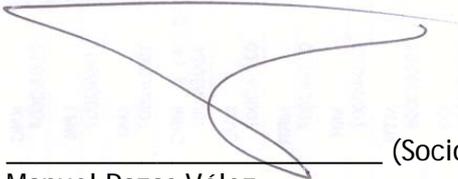
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los resultados consolidados de sus operaciones y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú.

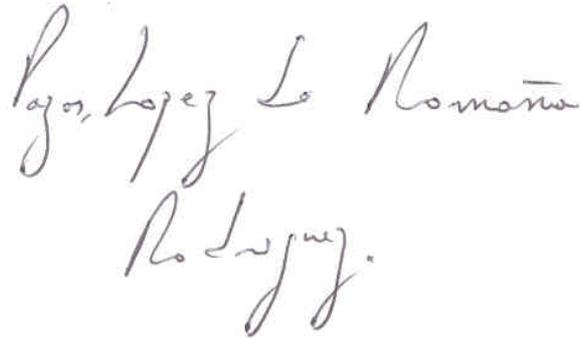
Lima, Perú
14 de febrero de 2011

Refrendado por



(Socio)

Manuel Pazos Vélez
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula N° 01-05095



LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009
(Expresado en miles de nuevos soles)

<u>ACTIVO</u>				<u>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</u>			
	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>		<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	7	33,872	20,611	Cuentas por pagar comerciales	16	107,104	61,474
		-----	-----	Tributos y otras cuentas por pagar	17	35,419	16,965
Cuentas por cobrar				Cuentas por pagar a matriz y vinculadas	9	7,986	16,692
Comerciales, neto de estimación para cuentas de				Obligaciones financieras	18	27,731	23,882
cobranza dudosa por S/. 41 en 2010 y S/. 40 en 2009	8	91,598	51,349	Obligaciones con terceros	19	46,772	37,856
Diversas		11,916	4,947			-----	-----
		-----	-----	Total pasivo corriente		225,012	156,869
		103,514	56,296			-----	-----
Existencias	10	129,464	39,895	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES LARGO PLAZO	16	22,491	4,381
		-----	-----			-----	-----
Gastos pagados por anticipado		10,866	5,487	TRIBUTOS A LARGO PLAZO	17	3,861	4,652
		-----	-----			-----	-----
Total activo corriente		277,716	122,289	OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	18	53,396	65,924
		-----	-----			-----	-----
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES A LARGO PLAZO	8	115,233	80,474	OBLIGACIONES CON TERCEROS A LARGO PLAZO	19	48,729	13,295
		-----	-----			-----	-----
INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA	11	-	31,354	PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES E			
		-----	-----	IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	20	33,932	14,909
INVERSIONES FINANCIERAS PERMANENTES	12	10,444	4,832			-----	-----
		-----	-----	INGRESOS DIFERIDOS		3,754	4,042
INVERSIONES INMOBILIARIAS	13	50,154	41,587			-----	-----
		-----	-----	PATRIMONIO NETO	21		
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO				Capital social		119,634	74,033
neto de depreciación acumulada	14	54,425	44,544	Reserva legal		4,410	626
		-----	-----	Resultados no realizados		-	6,969
INTANGIBLES, neto de amortización acumulada	15	39,831	34,356	Resultados acumulados		32,584	13,736
		-----	-----			-----	-----
		547,803	359,436	Total patrimonio neto		156,628	95,364
		-----	-----			-----	-----
		547,803	359,436			-----	-----
		=====	=====			-----	-----
						547,803	359,436
						=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte del estado de situación financiera.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
INGRESOS POR VENTAS DE INMUEBLES Y OTROS SERVICIOS		196,387	101,788
INGRESOS POR SERVICIOS DE PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO		61,363	43,190
INGRESOS POR SERVICIOS HOTELEROS		34,641	29,973
INGRESOS POR SERVICIOS DE RENTA INMOBILIARIA		924	-
		-----	-----
		293,315	174,951
		-----	-----
COSTO DE VENTAS DE INMUEBLES		(129,372)	(71,775)
COSTOS POR SERVICIOS DE PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO		(46,026)	(30,622)
COSTO DE SERVICIOS HOTELEROS		(13,344)	(11,595)
COSTO DE SERVICIOS DE RENTA INMOBILIARIA		(422)	-
		-----	-----
		(189,164)	(113,992)
		-----	-----
Utilidad bruta		104,151	60,959
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	22	(46,243)	(36,074)
GASTOS DE VENTAS	23	(15,951)	(9,380)
OTROS, NETOS	25	12,342	1,418
		-----	-----
Utilidad operativa		54,299	16,923
		-----	-----
INGRESOS (GASTOS):			
Financieros, neto	24	3,604	3,696
Diferencia de cambio, neta		1,009	1,891
		-----	-----
		4,613	5,587
		-----	-----
Utilidad antes de participación de los trabajadores e impuesto a la renta		58,912	22,510
PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	20	(11,261)	(6,146)
PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES	30 (b)	(1,707)	-
IMPUESTO A LA RENTA	30 (b)	(9,731)	(2,628)
		-----	-----
Utilidad neta		36,213	13,736
		=====	=====
UTILIDAD BÁSICA Y DILUIDA POR ACCIÓN	27	0.303	0.167
		=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 (Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>CAPITAL</u> <u>SOCIAL</u>	<u>RESERVA</u> <u>LEGAL</u>	<u>RESULTADOS</u> <u>NO</u> <u>REALIZADOS</u>	<u>RESULTADOS</u> <u>ACUMULADOS</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008	82,259	1,813	-	(9,413)
Apropiación		571	-	(571)
Reducción	(8,226)	(1,758)	-	9,984
Ajuste de inversiones disponibles para la venta	-	-	6,969	-
Utilidad neta	-	-	-	13,736
	-----	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009	74,033	626	6,969	13,736
Apropiación	-	1,373	-	(1,373)
Capitalización	12,339	-	-	(12,339)
Escisión	(24,385)	-	(6,969)	-
Aporte	25,524	-	-	-
Fusión	32,123	2,411	-	1,899
Ajuste de cuentas por cobrar comerciales (Nota 6 (d))	-	-	-	(5,602)
Ajuste	-	-	-	50
Utilidad neta	-	-	-	36,213
	-----	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010	119,634	4,410	-	32,584
	=====	=====	=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros a clientes	268,092	165,957
Pagos a proveedores	(223,521)	(133,352)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(89,890)	(50,825)
Otros cobros y pagos de efectivos relativos a la actividad, neto	56,234	24,225
	-----	-----
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	10,915	6,005
	-----	-----
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de activo fijo	(11,730)	(5,386)
Compra de intangibles	(3,767)	(2,789)
Compra de inversiones disponibles para la venta	-	(58)
Compra de inversiones financieras permanentes	(2,838)	(2,843)
	-----	-----
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(18,335)	(11,076)
	-----	-----
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aporte	25,524	-
Disminución de obligaciones financieras	(17,551)	(3,219)
Aumento de obligaciones con terceros	26,555	8,791
Disminución de cuentas por pagar a matriz y vinculadas	(13,847)	6,645
	-----	-----
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	20,681	12,217
	-----	-----
AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	13,261	7,146
	-----	-----
SALDO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO	20,611	13,465
	-----	-----
SALDO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL	33,872	20,611
	=====	=====

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	36,213	13,736
Más (menos) ajustes a la utilidad neta		
Depreciación	3,312	2,355
Amortización	3,025	3,316
Ajuste a valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(6,198)	
Castigo de costos de proyecto registrados como existencias	-	1,002
Ajuste de activo fijo	(7)	659
Ajuste de intangibles	-	548
Costo neto de retiro de activo fijo	-	97
Estimación para cuentas de cobranza dudosa	1	
Recupero de cuentas incobrables	-	(9)
Ajuste de resultados acumulados	50	-
Impuesto a la renta diferido	11,261	6,146
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo		
Aumento de cuentas por cobrar comerciales y diversas a corto y largo plazo	(3,094)	(12,567)
Aumento de existencias	(44,300)	(6,377)
Aumento de gastos pagados por anticipado	(5,287)	(2,744)
Aumento de cuentas por pagar comerciales	4,605	7,018
Aumento de tributos y otras cuentas por pagar	11,506	2,856
Ajuste por fusión correspondiente a las partidas no monetarias	196	(9,825)
Variación de diferidos	(368)	(206)
	-----	-----
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	10,915	6,005
	=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

1. IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

a) Identificación:

Los Portales S.A. (en adelante la Compañía) se constituyó en Lima, Perú el 6 de marzo de 1996 bajo la razón social de Consorcio Inmobiliario Los Portales S.A. e inició sus actividades en junio de 1996.

Con fecha 28 de febrero de 2000 la Junta General de Accionistas acordó el cambio de razón social a Los Portales S.A.

Los accionistas de la Compañía son LP Holding S.A. (matriz), domiciliada en Perú, que conjuntamente con Santa Aurelia S.A., poseen el 50% (81.925% en el 2009) del capital y Constructoras ICA S.A. de C.V. que conjuntamente con Ingenieros Civiles Asociados S.A. de C.V., (ambas pertenecen a Empresas ICA S.A.B. de C.V.), poseen el 50% (18.075 % en el 2009) restante.

Su domicilio legal y oficinas administrativas se encuentran en la calle José Granda N° 167, San Isidro, Lima, Perú.

Las acciones de la Compañía se cotizan en la Bolsa de Valores de Lima.

b) Actividad económica:

La Compañía desarrolla sus actividades a través de las siguientes líneas de negocios:

Inmobiliaria:

Inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios: habilitación urbana, viviendas de interés social y proyectos multifamiliares de vivienda a través de programas gubernamentales como Mi Vivienda y Techo Propio.

Estacionamientos:

Inversión y prestación de servicios de administración, operación y concesión en estacionamientos, tanto propios como de terceros, así como a la gestión de negocios asociados como valet parking, publicidad indoor y lavado de autos, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2010 la Compañía opera 114 playas de estacionamiento (85 playas de estacionamiento al 31 de diciembre de 2009).

Hoteles:

Operación y administración de hoteles propios y de terceros mediante el uso de dos marcas: de lujo y corporativo.

La Compañía opera cinco Hoteles (tres Hoteles en el 2009); en Lima, el Country Club Lima Hotel (hotel de cinco estrellas con 83 habitaciones); en Tarma, Los Portales Hotel Tarma (hotel de tres estrellas con 45 habitaciones), en Piura, Los Portales Hotel Piura (hotel de cuatro estrellas con 45 habitaciones), en Chiclayo, Los Portales Hotel Chiclayo (hotel de tres estrellas con 35 habitaciones) abierto en marzo de 2010; y en Cuzco, Los Portales Hotel Cuzco (hotel de tres estrellas con 50 habitaciones).

La unidad de negocio Telemarketing que opera dentro de la División Hoteles. Administra el Call Center y Televentas dando soporte y potenciando el desarrollo de otras divisiones de negocio.

Rentas:

División de negocios, constituida en el 2010, dedicada a la habilitación de Centros Comerciales, Strip Malls, así como la gestión de arrendamientos de los locales comerciales de propiedad de la Compañía. En julio de 2010 se dio inicio la operación de Lima Outlet Center, ubicado sobre un terreno de 10,000 m² en la Av. Elmer Faucett al costado del Aeropuerto Internacional "Jorge Chávez".

c) Aprobación de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 fueron aprobados en la Junta General de Accionistas realizada el 11 de marzo de 2010. Los correspondientes al 2010 han sido aprobados por la Gerencia en el mes de enero de 2011 y serán presentados para su aprobación por la Junta General de Accionistas que se efectuará dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia General los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

d) Fusión:

Por acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 29 de abril de 2010, se acordó la fusión por absorción de las empresas vinculadas Inversiones en Inmuebles S.A., Inversiones de Estacionamientos S.A. y de la subsidiaria Constructora Los Portales S.A., habiéndose formalizado la misma mediante Escritura Pública del 16 de setiembre de 2010.

Esta fusión ha originado que los activos, pasivos y patrimonio se incrementen en S/. 166,343 mil, S/. 110,700 mil y S/. 55,643 mil, respectivamente. Debido a que la inversión en la subsidiaria absorbida se mantenía a su valor de participación patrimonial, el efecto en el patrimonio fue reducido al contabilizarse la fusión por S/. 10,255 mil. Así también el resultado del ejercicio de las empresas absorbidas (vinculadas) se incluyen en la utilidad neta del ejercicio por S/. 8,955 mil.

La fecha de entrada en vigencia de la fusión fue el 2 de junio de 2010, según acuerdo de la Junta General de Accionistas.

Por acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 31 de agosto de 2009, se acordó la fusión por absorción de las subsidiarias Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., Promotora Huampaní S.A.C. y Promotora El Golf II S.A.C., habiéndose formalizado la misma mediante Escritura Pública del 1 de noviembre de 2009.

Esta fusión ha originado que los activos, pasivos y patrimonio se incrementen en S/. 166,832 mil, S/. 128,018 mil y S/. 38,814 mil, respectivamente. Debido a que las inversiones en las empresas absorbidas se mantenían a su valor de participación patrimonial, el efecto en el patrimonio fue eliminado al contabilizarse la fusión.

La fecha de entrada en vigencia de la fusión fue el 1 de noviembre de 2009, según acuerdo de la Junta General de Accionistas.

e) Escisión:

Por acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 19 de abril de 2010 y con la finalidad de transferir a otra empresa las inversiones disponibles para la venta, se acordó la escisión de un bloque patrimonial conformado por inversiones disponibles para la venta representado por 6,890,557 acciones de Inversiones Centenario S.A.A. (equivalente al 4.05% de capital social) por un valor de S/. 31,354 mil y resultados no realizados por S/. 6,969 mil, incorporándose a LP Valores S.A. Esta operación, que fue formalizada por Escritura Pública del 8 de junio de 2010, ha determinado una disminución patrimonial de S/. 24,385 mil a partir de dicha fecha.

La fecha de entrada en vigencia de la escisión según acuerdo de la Junta de Accionistas fue el 19 de abril de 2010.

Inversiones Nueva Etapa S.A. se constituyó el 7 de marzo de 2003. se dedica a toda clase de negocios inmobiliarios, de habilitaciones urbanas, de denuncios agrícolas y urbanos, de construcción, de compra y venta de bienes muebles e inmuebles; así como a gerenciar proyectos vinculados a actividades inmobiliarias. Actualmente desarrolla los siguientes proyectos:

1) Proyectos en el Programa Gubernamental "Techo Propio"

<u>Proyecto</u>	<u>Ubicación (Provincia - Departamento)</u>	<u>Número de casas</u>
- Los Viñedos de Chincha (Nota 2 (a))	Chincha - Ica	527
- Los Viñedos de Chincha - II Etapa (Nota 2 (b))	Chincha - Ica	219
- Sol de Ica (a)	Ica - Ica	307

(a) Este proyecto se financia con recursos propios.

2) Proyecto de Habilitación Urbana

<u>Proyecto</u>	<u>Ubicación (Provincia - Departamento)</u>	<u>Área</u>	<u>Número de lotes</u>
- Sol de Ica - I Etapa	Ica - Ica	12,672	113

Los Portales Estacionamientos S.A.C. se constituyó en Lima, Perú el 12 de octubre de 2005. Se dedica a la prestación de servicios de administración, promoción, desarrollo y operación de playas de estacionamiento, sistema de peajes y actividades conexas, las cuales se desarrollan por cuenta propia o de terceros. Su actividad principal es operar los estacionamientos del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez en la Provincia Constitucional del Callao y los de Canaval y Moreyra - San Isidro.

Consorcio Los Portales S.A. se constituyó el 12 de julio de 2002. Se dedica a toda clase de negocios inmobiliarios, de construcción, compra y venta de bienes muebles e inmuebles, así como a prestar servicios de administración y asesoría gerencial. Desde el 2008 ya no opera, ya que las ventas por sus proyectos concluyeron en el 2007. Su principal proyecto fue "El Bosque de la Campiña" destinado a la construcción de viviendas familiares. En diciembre de 2009 vendió el saldo de sus existencias (locales comerciales).

Durante el 2010 la subsidiaria terminó de cobrar el saldo de las cuentas comerciales y evaluará qué tipo de actividades desarrollará.

2. CONTRATOS

La Compañía:

División Inmobiliaria:

- (a) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía: Elevado a Escritura Pública de fecha 17 de diciembre de 2001 y suscrito por la Compañía (en calidad de fideicomitente), La Fiduciaria S.A. (en calidad de fiduciaria) y el Banco de Crédito del Perú (en calidad de Fideicomisario) para la ejecución del Proyecto de Habilitación Urbana denominado Sol de Huampaní. Este proyecto permitió el acceso de financiamiento y el ingreso de recursos para el pago de una deuda estructural que se mantiene con el BCP. El proyecto se encuentra íntegramente culminado, en todas sus etapas, totalmente vendido (con autofinanciamiento otorgado por la Compañía a sus clientes) y entregado a sus adquirentes, quedando pendiente las cuentas por cobrar a los mismos. Al 31 de diciembre de 2010 el saldo por cobrar relacionado con este proyecto asciende a S/. 2,425 mil (S/. 3,865 mil en 2009) y tiene como vencimiento la última letra por cobrar en diciembre de 2014. Ver Nota 18 e).

Este contrato estará vigente hasta que se cancele la deuda total garantizada con el fideicomiso (siendo su fuente la cobranza de las letras aceptadas por los clientes) con un plazo máximo de Ley que es de treinta años.

- (b) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía: Elevado a Escritura Pública de fecha 18 de febrero de 2010 y suscrito por la Compañía (en calidad de fideicomitente), La Fiduciaria S.A. (en calidad de fiduciaria) y los señores Javier Hayashida Takeshita y José Luis Hayashida Takeshita (en calidad de Fideicomisarios) para la ejecución del Proyecto de Habilitación Urbana denominado Sol de Huampaní V. El proyecto se encuentra en proceso de culminación de obras y ventas. Al 31 de diciembre de 2010 el saldo por cobrar relacionado con este proyecto asciende a S/. 7,570 mil (S/. 9,390 mil en 2009) y tiene como vencimiento la última letra por cobrar en mayo de 2017.

Este contrato estará vigente hasta que se cancele la deuda total garantizada con el fideicomiso (siendo su fuente la cobranza de las letras aceptadas por los clientes), en un plazo máximo de Ley que es de treinta años.

- (c) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía: Suscrito el 6 de junio de 2007, por la Compañía (en calidad de fideicomitente) La Fiduciaria S.A. (en calidad de fiduciaria) y el Banco de Crédito del Perú (en calidad de Fideicomisario) para la ejecución del Proyecto de Habilitación Urbana denominado Mirasol de Huampaní. Ver Nota 18 d).

El proyecto se encuentra íntegramente culminado, en todas sus etapas (con financiamiento otorgado por la Compañía a sus clientes) y entregado a sus adquirentes, quedando pendiente las cuentas por cobrar a los mismos. Al 31 de diciembre de 2010 el saldo por cobrar relacionado con este proyecto asciende a S/. 17,687 mil (S/. 24,542 en 2009) y tiene como vencimiento la última letra por cobrar en mayo de 2017.

Este contrato estará vigente hasta que se cancele la deuda total garantizada con el fideicomiso (siendo su fuente la cobranza de las letras aceptadas por los clientes), en un plazo máximo de Ley que es de treinta años.

División de Hoteles:

- (d) Transacción Judicial y Contrato de Usufructo del Country Club Lima Hotel: Con fecha 20 de noviembre del 2009, la Asociación Real Club de Lima y Los Portales S.A. suscribieron una transacción extrajudicial elevada a Escritura Pública en la misma fecha, en virtud de la cual pusieron fin a todas las discrepancias y/o acciones que pudieron haberse iniciado o estén en trámite en todas las instancias (arbitrales, administrativas y judiciales). Asimismo, como parte de la transacción, las partes acordaron sustituir las obligaciones contenidas en el Contrato de Arrendamiento por un Contrato de Usufructo elevado a Escritura Pública en la misma fecha e inscrito en Registros Públicos de Lima, mediante el cual la Asociación Real Club de Lima otorgó en usufructo por veinte años el Country Club Lima Hotel, es decir, hasta el año 2029.
- (e) Contrato de Usufructo de Los Portales Hotel Chiclayo: Suscrito con fecha 23 de Octubre de 2009 entre la empresa Naymlap Inn S.A.C. y la Compañía, por el cual la primera entrega en usufructo el inmueble ubicado en la Av. Saenz Peña y Calle Tacna No. 396-954, Ciudad de Chiclayo, sobre el cual opera Los Portales Hotel Chiclayo, por el plazo de 20 años, contados a partir de la suscripción de la Escritura Pública de misma fecha, es decir, hasta el año 2029.
- (f) Contrato de Usufructo Los Portales Hotel Cuzco: Suscrito con fecha 30 de Noviembre de 2010 entre Cadena Hotelera Turística Cusco S.A. y la Compañía, por el cual la primera entrega en usufructo el inmueble ubicado en la Av. El Sol No. 602, Distrito, Provincia y Departamento de Cuzco sobre el cual opera Los Portales Hotel Cuzco, por el plazo de 20 años, contados a partir de la entrega del inmueble y de los bienes muebles; es decir, hasta el año 2030.
- (g) Contrato de arrendamiento financiero: Con fecha 9 de agosto de 2004 la Compañía modificó los términos del contrato de arrendamiento financiero celebrado con Wiese Sudameris Leasing S.A. respecto del inmueble sito en la calle José Granda No 167, San Isidro. Conforme a este nuevo contrato, se acordó un nuevo cronograma de pagos. El contrato está garantizado con el Fideicomiso del Country Club Lima Hotel. Ver Nota 18 i).

- (h) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía del Country Club Lima Hotel: Elevado a Escritura Pública el 23 de junio de 2003 y suscrito en el mismo mes, por la Compañía (en calidad de fideicomitente), La Fiduciaria S.A. (en calidad de fiduciaria) y el Banco de Crédito del Perú, el Banco Internacional del Perú y el Banco Sudamericano (en calidad de fideicomisarios). Mediante este contrato la Compañía aportó a un patrimonio fideicometido, los flujos provenientes de la explotación del Hotel, así como los bienes muebles necesarios para su funcionamiento. Conforme al mismo, el hotel se opera dentro del marco de un fideicomiso, siendo que los flujos aportados al propio patrimonio fideicometido sirven de fuente de pago para garantizar el cumplimiento de las obligaciones financieras mantenidas con los fideicomisarios y colateral a los nuevos requerimientos de inversión, necesarios para mantener la operación del hotel. Ver Nota 18 a).

Este contrato estará vigente hasta el plazo de vigencia del usufructo indicado (d).

División de Playas de Estacionamiento:

- (i) Contrato de Concesión Estacionamiento Boulevard Dionisio Derteano: Suscrito el 9 de enero de 1998 con la Municipalidad de San Isidro para la ejecución del proyecto denominado "Remodelación Boulevard Dionisio Derteano", desarrollado en un terreno de uso público de aproximadamente 8,779 m² ubicado en el distrito de San Isidro, que comprendió la superficie, el suelo y el subsuelo de la Calle Dionisio Derteano. El monto total de la inversión fue de US\$ 5,000 mil y se construyó estacionamientos para 490 vehículos. El plazo de la concesión (de treinta años), vence el 9 de enero de 2028 y es renovable de mutuo acuerdo.
- (j) Contrato de Concesión Estacionamiento Parque Avelino Cáceres: Suscrito el 17 de enero de 1997 entre la Municipalidad de San Isidro y DELBRASA en su calidad de empresa asociante en la asociación en participación con la Compañía para la ejecución del proyecto denominado "Remodelación Parque Andrés Avelino Cáceres". El proyecto se desarrolló en un terreno de uso público de aproximadamente 14,000 m² ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende la superficie, suelo y subsuelo de los parques Andrés Avelino Cáceres y Andrés Reyes. El monto total de la inversión efectuada en la construcción de un estacionamiento subterráneo de 545 cocheras fue de US\$ 5,000 mil. El plazo de la concesión (de treinta años), vence el 17 de enero de 2027 y es renovable de mutuo acuerdo.

- (k) Emisión de Bonos Corporativos: El 25 de setiembre de 2000 fue suscrita la Escritura Pública de Constitución de Fideicomiso entre: (i) Los Portales S.A. (en calidad de fideicomitente); (ii) el Banco de Crédito del Perú (en calidad de fiduciario, hoy La Fiduciaria S.A.); y (iii) los titulares o tenedores de los bonos corporativos denominados "Bonos los Portales - Primera Emisión" y "Bonos los Portales -Segunda Emisión" (en calidad de fideicomisarios), en virtud del cual Los Portales S.A. transfirió al Banco de Crédito del Perú el dominio fiduciario sobre los derechos, flujos y demás bienes que conforman el patrimonio fideicometido, constituido por los flujos de las playas de estacionamiento operadas por Los Portales S.A. Ver Nota 18 f).

La Primera Emisión de Bonos se encuentra a la fecha íntegramente cancelada, y la Segunda Emisión de Bonos fue cancelado el 23 de enero de 2011.

- (l) Fideicomiso Fiduciaria GBC S.A. (Fiduperú): El 20 de diciembre de 2010 fue suscrita la Escritura Pública de Constitución de Fideicomiso de Administración de Fondos y Garantía entre: (i) Los Portales S.A. (en calidad de fideicomitente); (ii) Fiduciaria GBC S.A. (en calidad de fiduciario) y (iii) Banco Santander Perú S.A. (en calidad de fideicomisario), en virtud del cual Los Portales S.A. transfirió a Fiduciaria GBC S.A. el dominio fiduciario sobre los derechos, flujos y demás bienes que conforman el patrimonio fideicometido, constituido por los flujos de las Playas de Estacionamiento Cáceres y Derteano para garantizar las obligaciones mantenidas con el fideicomisario.

El presente contrato estará vigente hasta que se haya cumplido con cancelar totalmente las obligaciones garantizadas al fideicomisario o hasta el plazo máximo de Ley que es de 30 años.

- (m) Contrato de Concesión Estacionamiento Ovalo Gutierrez: Mediante la fusión por absorción de Inversiones de Estacionamientos S.A. el 2 de junio de 2010, la Compañía adquirió la concesión de la playa de estacionamiento del Ovalo Gutierrez (Miraflores - San Isidro). El contrato de concesión incluyó infraestructura, construcción y explotación del estacionamiento subterráneo que tiene 213 cocheras, por un plazo de 21 años que vence en el año 2027.

General:

- (n) Transacción Extrajudicial con Scotiabank Perú S.A.A.: La reestructuración total de las acreencias con Scotiabank Perú S.A.A. se materializó con la suscripción de la Escritura Pública de Transacción Extrajudicial de fecha 30 de diciembre de 2008, por un monto ascendente a US\$ 16,500 mil, a una tasa de 4.25% anual con un plazo de diez años. Conforme a ello, el íntegro de las acreencias que mantiene Los Portales S.A. con Scotiabank Perú S.A.A. se encuentran totalmente refinanciadas y se están cancelando puntualmente conforme a los cronogramas convenidos con vencimientos mensuales hasta el mes de diciembre de 2018. Ver Nota 18 h).

- (o) Convenio Marco Edificio Proyecto Sede Corporativa: El 14 de octubre de 2010 fue suscrito el Convenio Marco entre la Compañía, Drokasa Perú S.A. y JE Construcciones Generales S.A., en virtud del cual las partes acuerdan la construcción de un Edificio Corporativo de Oficinas, a desarrollarse en el inmueble ubicado en Jirón Mariscal La Mar N° 991-995, esquina con la Av. Del Ejército N° 2090, Distrito de Magdalena, Provincia y Departamento de Lima. El inmueble será construido por JE Construcciones Generales S.A. y una vez terminado se venderá a la Compañía y Drokasa Perú S.A. Durante el 2010 la Compañía ha otorgado US\$ 1,471 mil como depósitos en garantía por esta obra, el cual se aplicará al valor de compra del inmueble cuando se concluya el mismo.
- (p) Contrato de Préstamo Dinerario con Banco Santander Perú S.A.: El 20 de diciembre de 2010 fue suscrita la Escritura Pública de Préstamo Dinerario que otorgó el Banco Santander Perú S.A. a favor de La Compañía por US\$ 3,500 mil a un plazo de 5 años con cuotas trimestrales. El mencionado préstamo se encuentra garantizado con el Fideicomiso Fiduciaria GBC S.A. (Fiduperú) suscrito el 20 de diciembre de 2010. Con este préstamo se canceló el saldo pendiente de la segunda emisión de bonos indicado en el punto (k) de esta nota.

Inversiones Nueva Etapa S.A.:

- (a) El Proyecto "Los Viñedos de Chincha" se desarrolla a través del Fideicomiso de Administración y Garantía, celebrado con el Fondo Mi Vivienda y la Corporación Financiera de Desarrollo (en adelante COFIDE) en marzo de 2008. A dicho efecto, se aportó al patrimonio fideicometido el terreno sobre el cual se ejecuta el proyecto y los flujos del mismo. Los recursos obtenidos de la venta de las viviendas, incluyendo el subsidio del Estado (Bono Familiar Habitacional) ingresan al fideicomiso y son administrados por COFIDE, para ser desembolsados de acuerdo a la prelación de pagos que consta en el contrato.
- (b) El Proyecto "Los Viñedos de Chincha - II Etapa" se desarrolla a través de un Fideicomiso de Administración con la intervención de Financiera TFC S.A. e Interbank. El contrato de Fideicomiso ha sido estructurado teniendo como finalidad la administración de los flujos aportados al patrimonio fideicometido, el pago de la línea de financiamiento proporcionada por Financiera TFC S.A. y el desarrollo del proyecto. En este sentido, se han aportado al fideicomiso los flujos del proyecto, incluyendo los ingresos por las ventas de las viviendas y la línea de financiamiento proporcionada, los cuales son administrados por Interbank y son desembolsados de acuerdo a la prelación de pagos acordada por las partes en el contrato.

3. POLÍTICAS CONTABLES QUE SIGUE LA COMPAÑÍA Y SUS SUBSIDIARIAS

A continuación se presentan las políticas contables que equivalen a los principios y prácticas utilizados por la Compañía y sus subsidiarias en la preparación y presentación de sus estados financieros consolidados. Han sido aplicadas en forma consistente por los años presentados.

(a) Base de preparación

- (i) En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias han cumplido con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú. Estos principios corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y comprenden, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las interpretaciones de las NIIF (CINIIF o IFRIC por sus siglas en inglés), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las interpretaciones de las NIC (SIC por sus siglas en inglés).

En el Perú el Consejo Normativo de Contabilidad (en adelante el Consejo), es la entidad responsable de oficializar estas normas. En el mes de agosto de 2010 ha oficializado la aplicación a partir del 1 de enero de 2011, de la versión de las normas vigentes internacionalmente en el 2009 y las modificaciones a mayo de 2010 de las NIC, NIIF y CINIIF. No obstante, mantiene la aplicación del método de participación patrimonial que se explica en el párrafo iii) subsiguiente.

Sólo para las empresas supervisadas por la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores (CONASEV) que es el caso de la Compañía, esta entidad ha normado que a partir de los estados financieros 2011, deberán presentar su información contable aplicando plenamente las NIIF.

- (ii) Las normas vigentes a nivel internacional y que serán de aplicación en el Perú a partir de 2011 son las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de la 1 a la 8, las interpretaciones de las NIIF (CINIIF o IFRIC por sus siglas en inglés) de la 1 a la 19, las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de la 1 a la 41, las interpretaciones de las NIC (SIC por sus siglas en inglés) de la 7 a la 32 y las modificaciones hasta mayo de 2010 de la NIIFs 1,3 y 7, NICs 1 y 34 y la CINIIF 13.

La Compañía y sus Subsidiarias han estimado en forma preliminar el impacto que podría tener la aplicación de todas estas normas y considera que su efecto será inmaterial.

- (iii) Se ha resuelto por norma del Consejo, que se continúe aplicando de manera indefinida el método de participación patrimonial en los estados financieros separados, para las valuaciones de las inversiones en subsidiarias y asociadas, en adición a los métodos del costo y del valor razonable estipulados en las NIC 27 y 28.
- (iv) Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados a partir de los registros contables de la Compañía y sus Subsidiarias, los cuales se llevan en términos monetarios nominales de la fecha de las transacciones, siguiendo el criterio del costo histórico, excepto por las inversiones disponibles para la venta, activos financieros al valor razonable con cambio en resultados e inversiones inmobiliarias que son medidos a su valor razonable.

(b) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros también requiere que la Gerencia lleve a cabo estimaciones y juicios para la determinación de los saldos de los activos y pasivos, de ingresos y gastos, el monto de contingencias y la exposición de eventos significativos en notas a los estados financieros. El uso de estimaciones razonables es una parte esencial de la preparación de estados financieros y no menoscaba su fiabilidad. Las estimaciones y juicios determinados por la Compañía y sus Subsidiarias, son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y toda información que sea considerada relevante. Si estas estimaciones y juicios variaran en el futuro como resultado de cambios en las premisas que las sustentaron, los correspondientes saldos de los estados financieros serán corregidos en la fecha en la que el cambio en las estimaciones y juicios se produzca. Las estimaciones más significativas en relación a los estados financieros adjuntos están referidas a la estimación para cuentas de cobranza dudosa, la vida útil y valor recuperable de inversiones inmobiliarias, del activo fijo e intangibles y la participación de los trabajadores e impuesto a la renta diferido.

(c) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen todas las cuentas de la Compañía y sus subsidiarias, luego de eliminar los saldos y transacciones comunes, incluyendo las ganancias y pérdidas originadas por dichas transacciones.

Dado que la participación directa de la Compañía supera el 99 por ciento, las acciones no propias representan una participación insignificante. En los estados financieros consolidados no se ha separado esta participación minoritaria.

(d) Transacciones en moneda extranjera

- Moneda funcional y moneda de presentación

Para expresar sus estados financieros, la Compañía y sus Subsidiarias han determinado su moneda funcional sobre la base del entorno económico principal donde opera, el cual influye fundamentalmente en la determinación de los precios de los bienes que venden y los servicios que prestan y los costos que se incurren para vender estos bienes y brindar estos servicios. Los estados financieros consolidados se presentan en nuevos soles, que es, a su vez, la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía y sus Subsidiarias. Todas las transacciones son medidas en la moneda funcional y por el contrario, moneda extranjera es toda aquella distinta de la funcional.

- Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran en nuevos soles aplicando los tipos de cambio del día de la transacción. Los saldos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 están valuados al tipo de cambio de cierre del año. Las diferencias de cambio que se generan entre el tipo de cambio registrado al inicio de una operación y el tipo de cambio de liquidación de la operación o el tipo de cambio de cierre del año, forman parte del rubro de ingresos (gastos) financieros en el estado de resultados integrales.

(e) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía y sus Subsidiarias, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo y equivalente de efectivo, inversiones disponibles para la venta, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los instrumentos financieros son medidos a su valor razonable más los costos directamente relacionados con la transacción, excepto se trate de instrumentos financieros al valor razonable con efecto en resultados, en cuyo caso los costos de transacción afectan resultados del ejercicio.

(f) Clasificación de activos financieros

Se ha establecido cuatro categorías para la clasificación de los activos financieros: a valor razonable con efecto en resultados, cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y activos financieros disponibles para la venta. A la Compañía y sus Subsidiarias le aplican los acápites (i), (ii) y (iii) siguientes:

- (i) Los activos a valor razonable con efecto en resultados incluyen el efectivo y equivalente de efectivo.

El efectivo es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros. Los equivalentes de efectivo son inversiones (depósitos overnight).

El interés ganado es devengado en el estado de resultado integral en la cuenta ingresos financieros.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable son registrados en el estado de resultado integral.

- (ii) Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía y sus Subsidiarias proveen dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente salvo por los vencimientos mayores a doce meses después de la fecha del balance general, que se clasifican como no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y diversas del estado de situación financiera. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor nominal y se incluyen intereses, son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación para cuentas de cobranza dudosa. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida, comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva. Las pérdidas originadas por la desvalorización son reconocidas en el estado de resultados integrales.

- (iii) Inversiones disponibles para la venta.

Son aquellas que no califican como derivados ni como inversiones para ser registradas a su valor razonable a través del estado de resultado integral ya que no se tiene la intención de enajenarlas en el corto plazo, no califican como mantenidas hasta su vencimiento y tampoco clasifican como cuentas por cobrar. Las inversiones disponibles para la venta se han adquirido para mantenerlas por un tiempo indefinido, no obstante, pueden ser vendidas debido a necesidades de liquidez o cambios en la tasa de interés, tipos de cambio o en el precio del capital. Después del reconocimiento inicial al costo, las inversiones disponibles para la venta son medidas a su valor razonable y los cambios posteriores de ese valor razonable son contabilizados en una cuenta de patrimonio

denominada "resultados no realizados", hasta que se efectúe su venta o se pruebe que están deterioradas, en cuya oportunidad se transferirán a los resultados del año.

El valor razonable de las inversiones disponibles para la venta se determina sobre la base de cotizaciones en mercados activos (bolsa de valores). Los dividendos en efectivo ganados durante el tiempo en que se mantienen las inversiones disponibles para la venta, son reconocidos en el estado de resultado integral.

(g) Clasificación de pasivos financieros

Respecto a los pasivos financieros, se ha establecido dos categorías: a valor razonable con cambio en resultado y aquellos registrados al costo amortizado. En el caso de la Compañía, los pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados; incluyen las cuentas por pagar generadas por aquellos pasivos emitidos con la finalidad de ser negociados. Se miden al valor de libre transacción entre las partes y cualquier variación se refleja en los resultados del año.

En el caso de la Compañía y sus Subsidiarias los pasivos financieros a costo amortizado comprenden las cuentas por pagar comerciales, a vinculadas y diversas; se reconocen a su valor de transacción debido a que la Compañía y sus Subsidiarias son parte de los acuerdos contractuales del instrumento financiero. Se utiliza el método de la tasa de interés efectiva

(h) Compensación de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(i) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros:

Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía y sus Subsidiarias han transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y (iii) la Compañía y sus Subsidiarias han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ha transferido su control.

Pasivos financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original, se reconoce el nuevo pasivo y la diferencia entre ambos se refleja en los resultados del período.

(j) Deterioro de activos financieros

La Compañía y sus Subsidiarias evalúan a la fecha de cada estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se deterioran y generan pérdidas sólo si hay evidencias objetivas de deterioro como resultado de uno o más eventos posteriores al reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida) y cuando dicho evento de pérdida tiene un impacto sobre los flujos de caja proyectados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado de manera confiable. Esta evidencia de deterioro puede incluir indicios de dificultades financieras importantes del prestatario o grupo de prestatarios, incumplimiento o atraso en los pagos del principal o intereses, probabilidad de reestructuración o quiebra de la empresa u otra reorganización empresarial en la que se demuestre que existirá una reducción en los flujos futuros estimados, como cambios en circunstancias o condiciones económicas que tienen correlación en incumplimientos de pago. El criterio utilizado por cada categoría de activos financieros es como sigue:

(i) Cuentas por cobrar:

Para el caso de las cuentas por cobrar, la Compañía y sus Subsidiarias consideran como deterioradas todas aquellas partidas vencidas con una antigüedad mayor a 90 días por las cuales se ha efectuado las gestiones de cobranza sin obtener resultados y que a la fecha no se encuentran refinanciadas.

El valor en libros de estos activos se reduce a través de una cuenta de estimación y el monto de la pérdida es reconocido en el estado de resultados integrales. Las cuentas por cobrar y la estimación asociada son castigadas cuando no hay un prospecto realista de recuperarse en el futuro. Si en un año posterior el monto estimado de la pérdida por desvalorización aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de que la desvalorización es reconocida, la pérdida por desvalorización previamente reconocida es aumentada o reducida ajustando la cuenta de estimación. Si un activo que fue castigado es recuperado posteriormente, el recuperarse es abonado a la cuenta ingresos varios (recuperarse de cuentas por cobrar castigadas) en el estado de resultados integrales.

(ii) Inversiones disponibles para la venta:

La Compañía evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera, si es que existe evidencia objetiva de que una inversión o un grupo de inversiones tienen problemas de deterioro. En el caso de acciones clasificadas como disponibles para la venta, la evidencia objetiva es aquella que incluye una disminución significativa o prolongada en el valor razonable de la inversión debajo de su costo. Cuando se encuentra evidencia de desvalorización, la pérdida acumulada (medida como la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por desvalorización en la inversión previamente reconocida en el estado de resultado integral) es retirada del patrimonio y es registrada en el estado de resultado integral. Las pérdidas por desvalorización de inversiones en acciones no son revertidas a través del estado de resultados integrales; el incremento del valor razonable después del deterioro es reconocido directamente en el patrimonio.

(k) Existencias

Las existencias se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor, siguiendo el método del costo promedio para el caso de la División Hoteles y estacionamientos, y a su costo específico para el caso de la División Inmobiliaria. El valor de realización es el precio de venta normal menos los costos para ponerlas en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

(l) Inversiones financieras permanentes

Las inversiones en empresas subsidiarias se registran bajo el método de participación patrimonial. Bajo este método la inversión se contabiliza inicialmente al costo (el cual incluye los costos de la transacción que estén relacionados directamente a su compra) y se incrementa o disminuye para reconocer la participación de la Compañía en los resultados obtenidos por la subsidiaria. Otros cambios en el patrimonio neto de la subsidiaria como los originados por revaluaciones o reconocimiento de ganancias no realizadas afectan también la participación patrimonial de la Compañía, reconociéndose su efecto en el patrimonio neto. Los dividendos recibidos en efectivo rebajan el valor de la inversión.

Subsidiarias son todas aquellas entidades sobre las cuales la Compañía ejerce control, entendiéndose éste como el poder para dirigir sus políticas financieras y operativas. Se considera que existe control cuando la participación de la Compañía es mayor al cincuenta por ciento del capital social de la subsidiaria.

(m) Inversiones inmobiliarias

Al momento de su reconocimiento inicial las inversiones inmobiliarias se registran al costo de adquisición más los costos directos relacionados con su adquisición. Posteriormente son valuadas a su valor razonable de mercado sobre la base de tasaciones efectuadas por peritos independientes, las cuales son actualizadas periódicamente. Las variaciones en el valor razonable afectan resultados del ejercicio.

(n) Inmuebles, maquinaria y equipo y depreciación acumulada

Los inmuebles, maquinaria y equipo se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada y con las tasas anuales indicadas en la Nota 14. El costo histórico de adquisición incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren. La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Al vender o retirar los inmuebles, maquinaria y equipo la Compañía y sus Subsidiarias eliminan el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de resultados integrales.

(ñ) Intangibles y amortización acumulada

Los intangibles se contabilizan al costo inicial menos su amortización acumulada y posteriormente a dicho costo menos cualquier pérdida acumulada por desvalorización. Los intangibles se amortizan bajo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada. El período y el método de amortización se revisan al final de cada año.

(o) Deterioro de activos no financieros

El valor de los inmuebles, maquinaria y equipo, intangibles e inversiones financieras permanentes es revisado periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de resultados integrales.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de la pérdida por desvalorización determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultados integrales.

(p) Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero se sigue el método de mostrar en el activo fijo el costo total del contrato y su correspondiente pasivo. Los gastos financieros se cargan a resultados en el período en que se devengan y la depreciación de los activos se carga a resultados en función a su vida útil.

(q) Compensación por tiempo de servicios

La provisión para compensación por tiempo de servicios se contabilizan con cargo a resultados a medida que se devenga.

(r) Reconocimiento de ingresos por ventas inmuebles y otros servicios

r.1) Los ingresos por ventas de inmuebles se reconocen, según sea el caso, cuando:

1. Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes, con independencia de la entrega física y/o cesión o no del título legal de propiedad, siendo el cliente el beneficiario de la plusvalía (o desmedro) que genera el inmueble.
2. La Compañía y sus Subsidiarias no conservan para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos, sin perjuicio la Compañía deberá culminar los trámites administrativos hasta el saneamiento del título del inmueble.
3. El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente.
4. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía y sus Subsidiarias.
5. Los costos incurridos o por incurrir respecto a la transacción pueden cuantificarse confiablemente.

r.2) Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen, según sea el caso, cuando:

1. El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente;
2. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía y sus Subsidiarias;
3. El grado de terminación de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser cuantificado confiablemente; y,
4. Los costos incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan cuantificarse confiablemente.

(s) Reconocimiento de ingresos por intereses, dividendos y diferencia de cambio

Los intereses son reconocidos conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva consistente en igualar la tasa de descuento con el importe en libros del activo financiero.

Los dividendos se reconocen en la fecha en que se establezca el derecho del accionista a recibir el pago.

Las diferencias de cambio correspondientes al ajuste de las partidas monetarias representadas en moneda extranjera que sean favorables para la Compañía y sus Subsidiarias, son reconocidas como un ingreso financiero cuando se devengan.

(t) Reconocimiento de costos, diferencia de cambio, gastos e intereses

El costo de ventas de inmuebles corresponde al costo de adquisición y habilitación urbana de los terrenos que comercializa la Compañía y una de sus Subsidiarias (inclusive el monto estimado de las habilitaciones urbanas en proceso) y se registra cuando se reconoce la venta.

Los costos por servicios se reconocen a medida que se presta el servicio.

Las diferencias de cambio correspondientes al ajuste de las partidas monetarias representadas en moneda extranjera que sean desfavorables para la Compañía y sus Subsidiarias, son reconocidas como un gasto financiero cuando se devengan.

Los otros gastos se reconocen conforme se devengan.

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

(u) Fusiones

Las fusiones en 2009 y 2010 de las compañías mencionadas en la Nota 1 han sido contabilizadas de acuerdo al método de conjunción de intereses. En consecuencia, los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 y 2010 se presentan como si las fusiones se hubiesen formalizado el 1 de enero de 2009 y 2010 respectivamente, excepto en el caso de la fusión de las vinculadas en el 2010 cuyos patrimonios se incluyen dentro del estado de cambios en el patrimonio neto, a la fecha de la fusión.

(v) Impuesto a la renta y participación de los trabajadores

El impuesto a la renta diferido se calcula bajo el método del pasivo del balance general, que consiste en determinar las diferencias temporales entre los activos y pasivos financieros y tributarios y aplicar a dichas diferencias la tasa del impuesto a la renta. La participación de los trabajadores e impuesto a la renta tributario se determinan de acuerdo con las disposiciones tributarias aplicables.

Hasta el año 2009, era práctica contable calcular participación de los trabajadores diferida. Sin embargo, en el año 2010, a raíz de una precisión efectuada por el International Accounting Standards Board - IASB la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores - CONASEV, declaró que la participación de los trabajadores diferida nunca debió calcularse, ya que corresponde a los alcances de la NIC 19 Beneficios a Empleados y permitió que las empresas bajo su supervisión, como es el caso de la Compañía, efectúen el ajuste correspondiente a partir del año 2011.

(w) Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos corresponden a la facturación adelantada de servicios de estacionamiento y se reconocen en resultados a medida que se proporciona dicho servicio.

(x) Contingencias

Las contingencias son activos o pasivos que surgen a raíz de sucesos pasados, cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir sucesos futuros que no están enteramente bajo el control de la Compañía y sus Subsidiarias.

Un activo o un pasivo contingente no se registran porque no pueden ser medidos con la suficiente confiabilidad. Sólo se revelan si existen posibles ingresos o salidas de recursos.

(y) Utilidad básica y diluida por la acción

La utilidad básica por acción resulta de dividir el resultado neto atribuible a los accionistas entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circulación en el período, incluyendo las acciones por reexpresión a moneda constante.

La utilidad diluida por acción resulta de dividir el resultado neto atribuible a los accionistas entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circulación y acciones potenciales que podrían haber sido emitidas en el período.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE LIQUIDEZ, CREDITICIO, DE INTERÉS Y DE CAMBIO

Las actividades de la Compañía y sus Subsidiarias las exponen a una variedad de riesgos financieros: de liquidez, de crédito y riesgos de interés y de cambio. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos, siguiendo las políticas aprobadas por el Directorio. Los aspectos más importantes para la gestión de estos riesgos son:

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el efectivo pueda no estar disponible para pagar obligaciones a su vencimiento a un costo razonable. La Compañía y sus Subsidiarias controlan la liquidez requerida mediante una adecuada gestión de los vencimientos de activos y pasivos, de tal forma de lograr el calce entre el flujo de ingresos y pagos futuros.

Riesgo crediticio

Los activos financieros de la Compañía y sus Subsidiarias potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar comerciales. Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía y sus Subsidiarias reducen la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantienen sus depósitos y colocan sus inversiones de efectivo en instituciones financieras de primera categoría, y limitan el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras. Con respecto a las cuentas por cobrar comerciales, las concentraciones significativas de riesgo de crédito, individual o de grupo están limitadas debido a la amplia base de clientes, y a la política de la Compañía y sus Subsidiarias de evaluar continuamente la historia de crédito de sus clientes y su condición financiera para cumplir con sus obligaciones.

Riesgo de interés

La exposición de la Compañía y sus Subsidiarias a este riesgo se da por cambios en las tasas de interés en sus activos y pasivos financieros. La Compañía y sus Subsidiarias mantienen activos financieros, sujetos a una tasa de interés fija y pasivos financieros a tasa de interés fija y variable; sin embargo, la Compañía y sus Subsidiarias no esperan incurrir en pérdidas significativas por riesgo de interés.

Riesgo de cambio

La mayoría de las transacciones de la Compañía y sus Subsidiarias se realizan en dólares estadounidenses. La exposición a los tipos de cambio proviene de los préstamos que toma la Compañía y sus Subsidiarias, cuentas por cobrar, cuentas con vinculadas, algunas facturas de proveedores y saldos de caja. En el balance, estos conceptos son presentados al tipo de cambio de fin de período.

Para mitigar la exposición de la Compañía y sus Subsidiarias al riesgo cambiario, los flujos de caja en moneda no funcional son revisados continuamente; por lo general cuando los importes a pagar por compras en dólares superan el importe disponible en esa moneda se realiza una operación de cambio de moneda.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan al tipo de cambio fijado por la oferta y la demanda en el Sistema Financiero Nacional.

Al 31 de diciembre de 2010 el tipo de cambio promedio ponderado publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para las transacciones en dólares estadounidenses era de S/. 2.808 para las operaciones de compra y S/. 2.809 para la operaciones de venta (S/. 2.888 para la compra y S/. 2.891 para la venta en el 2009).

Los activos y pasivos financieros en dólares estadounidenses son los siguientes (expresado en miles):

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Activos</u>		
Efectivo y equivalente de efectivo	7,406	4,696
Cuentas por cobrar comerciales	64,518	43,262
Cuentas por cobrar a subsidiaria, vinculada y diversas	2,708	6,633
	-----	-----
	74,632	54,591
	-----	-----

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Pasivos</u>		
Cuentas por pagar comerciales	(17,580)	(9,271)
Otras cuentas por pagar	(4,142)	(1,602)
Obligaciones financieras	(28,881)	(31,063)
Obligaciones con terceros	(33,998)	(17,724)
	-----	-----
	(84,601)	(59,660)
	-----	-----
Pasivo neto	(9,969)	(5,069)
	=====	=====

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las normas contables definen un instrumento financiero como cualquier activo y pasivo financiero de una empresa, considerando como tales efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

En opinión de la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el valor razonable de sus instrumentos financieros no es significativamente diferente al de sus respectivos valores en libros y, por lo tanto, la revelación de dicha información no tiene efecto para los estados financieros a dichas fechas.

Los siguientes son los importes de los activos y pasivos financieros del estado de situación financiera, clasificados por categorías (expresado en miles de nuevos soles):

6. TRANSACCIONES QUE NO HAN GENERADO
MOVIMIENTO DE FONDOS

En 2010

- (a) En abril la Compañía escindió un bloque patrimonial conformado por inversiones disponibles para la venta por S/. 31,354 mil, resultados no realizados por S/. 6,969 mil y capital social por S/. 24,385 mil.
- (b) En mayo la Compañía absorbió por fusión a las empresas indicadas en la Nota 1 d). Esta fusión originó que los activos, pasivos y patrimonio de la Compañía se incrementen en S/. 166,343 mil, S/. 110,700 mil y S/. 55,643 mil, respectivamente. Para el caso de la subsidiaria Constructora Los Portales S.A. el incremento patrimonial fue eliminado contra la inversión de la empresa absorbida luego de la fusión.
- (c) En noviembre la Compañía reclasificó del rubro de existencias a inversiones inmobiliarias terrenos por S/. 2,369 mil, denominadas áreas de reserva sobre las cuales la Gerencia no ha decidido aún su uso futuro.
- (d) Se efectuó ajuste al rubro de cuentas por cobrar comerciales, originado por la comparación entre el saldo contable y el saldo operativo, el importe del ajuste fue por S/. 5,602 mil el cual se cargó a resultados acumulados.

En 2009

En noviembre la Compañía absorbió por fusión a las empresas indicadas en la Nota 1 d). Esta fusión originó que los activos, pasivos y patrimonio de la Compañía se incrementen en S/. 166,832 mil, S/. 128,018 mil y S/. 38,814 mil, respectivamente. El incremento patrimonial fue eliminado contra la inversión de las empresas absorbidas luego de la fusión.

7. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO

A continuación se presenta la composición (expresado en miles de nuevos soles):

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja	931	385
Fondos fijos	161	104
Cuentas corrientes bancarias (a)	30,323	13,606
Depósitos overnight (b)	771	6,516
Depósitos en garantía (c)	1,686	-
	-----	-----
	33,872	20,611
	=====	=====

- (a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en moneda nacional y en dólares estadounidenses en diversas entidades financieras las cuales son de libre disponibilidad para los fines para los cuales están destinados y no genera intereses.
- (b) Corresponde a depósitos en el BBVA Banco Continental por US\$ 189,000 y S/. 239,606 (US\$ 2,230,000 y S/. 76,000 en el 2009), devengaron intereses a las tasas de 0.50% anual (0.50% en el 2009) y fueron cancelados en enero de 2011 (enero 2010 los correspondientes al 31 de diciembre de 2009).
- (c) Corresponde a depósitos que se mantiene en garantía de fianzas emitidas por instituciones financieras.

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en miles de nuevos soles):

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Facturas por cobrar	13,658	15,057
Letras por cobrar (a)	263,206	159,531
	-----	-----
	276,864	174,588
Provisión para cuentas de cobranza dudosa	(41)	(40)
	-----	-----
	276,823	174,548
Intereses diferidos (b)	(69,992)	(42,725)
	-----	-----
	206,831	131,823
	=====	=====
Corto plazo	91,598	51,349
Largo plazo (c)	115,233	80,474
	-----	-----
	206,831	131,823
	=====	=====

- (a) Las letras por cobrar provienen de las ventas financiadas a los clientes de la actividad inmobiliaria, hasta en 72 meses, con garantía del bien inmueble (reserva de dominio) y están denominadas en dólares estadounidenses.
- (b) Corresponden a los intereses diferidos por el financiamiento de letras por cobrar a los clientes de la actividad inmobiliaria.

- (c) El cronograma de vencimientos de la porción a largo plazo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue (expresado en miles de nuevos soles):

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Año 2012	32,565	27,691
Año 2013	41,928	21,963
Año 2014 en adelante	40,740	30,820
	-----	-----
	115,233	80,474
	=====	=====

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON
MATRIZ Y VINCULADAS

A continuación se presenta el movimiento y la composición del rubro (expresado en miles de nuevos soles):

	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Deduc- ciones</u>	<u>Saldo final</u>
<u>Cuentas por pagar</u>				
<u>Matriz</u>				
LP Holding S.A.	53	7,591	-	7,644
<u>Vinculadas</u>				
LP Valores S.A.	-	340	-	340
Inversiones de				
Estacionamientos S.A.	1,007	-	(1,007)	-
Inversiones en Inmuebles S.A.	12,710	-	(12,710)	-
Angela Finance	2,880	-	(2,880)	-
Otras	42	-	(40)	2
	-----	-----	-----	-----
	16,692	7,931	(16,637)	7,986
	=====	=====	=====	=====

Las cuentas por pagar a matriz y vinculadas provienen de operaciones financieras, están denominadas en dólares estadounidenses, generan intereses a tasas entre 13.5% y 15% y no tienen garantía específica.

Las principales transacciones entre la Compañía y vinculadas son las siguientes (expresado en miles de nuevos soles):

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Inversiones en Inmuebles S.A. (a)</u>		
Gerenciamiento	2,240	3,039
Comisiones de venta	1,123	1,600
Publicidad	1,122	1,622
	-----	-----
	4,485	6,261
	=====	=====
<u>Inversiones de Estacionamientos S.A. (a)</u>		
Sub-contrato de administración y operación de playas de estacionamiento propia y de terceros	28	515
Gastos generales	25	209
Licencia de uso de la marca Los Portales	24	51
Gerenciamiento	79	126
	-----	-----
	156	901
	-----	-----
	4,641	7,162
	=====	=====

(a) Estas compañías fueron absorbidas por fusión en el año 2010.

Remuneración al directorio

En el 2010 las dietas de directorio asciende a S/. 574 mil (S/. 525 mil en el 2009).

10. EXISTENCIAS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en miles de nuevos soles):

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Terrenos urbanos y casas edificadas (a)	124,321	34,875
Locales comerciales	2,514	2,514
Departamentos-estacionamientos-depósitos	212	157
Suministros de hoteles	2,112	2,131
Suministros de estacionamientos	305	174
Otros menores	-	44
	-----	-----
	129,464	39,895
	=====	=====

- (a) A continuación se presenta el movimiento (expresado en miles de nuevos soles).

<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Resoluciones de contratos</u>	<u>Reclasi- ficación</u> Nota 6 (c)	<u>Ventas</u>	<u>Saldo final</u>
34,875 =====	132,782 =====	3,864 =====	(2,369) =====	(44,831) =====	124,321 =====

Al 31 de diciembre de 2010, la Compañía mantiene hipotecas sobre los terrenos urbanos adquiridos hasta por un monto de US\$ 28,848 mil (US\$ 30,800 mil en el 2009) a favor de los anteriores propietarios, en garantía de las obligaciones contraídas. Ver Nota 16 (a).

El costo de las obras de habilitación urbana incurrido hasta el 31 de diciembre de 2010 por las ventas de terrenos en proceso de habilitación se presenta neto del pasivo para ejecución de obras de habilitación urbana (Nota 16 b).

11. INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en miles de nuevos soles):

	<u>2009</u>		<u>Resultados</u>	<u>2010</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>no realizados</u>	<u>Escision</u>	<u>Saldo final</u>
Acciones cotizadas					
En Bolsa:					
Inversiones					
Centenario S.A.A.	24,385 =====	31,354 =====	6,969 =====	(31,354) =====	- =====

Correspondió a la inversión minoritaria que se mantenía en Inversiones Centenario S.A.A. (4.05%). En abril de 2010, por acuerdo de la Junta General de Accionistas, se acordó la escisión del bloque patrimonial conformado por estas inversiones y su correspondiente resultado no realizado (Ver Nota 1 (e)).

12. INVERSIONES FINANCIERAS PERMANENTES

A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre (expresado en miles de nuevos soles):

	<u>Clase</u>	<u>Valor en libros</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Génesis & Renwick S.A. (i)	Común	7,587	4,696
Asociación en participación Real Once	Común	2,722	-
Inversiones Real Once S.A.	Común	10	-
Promotora Club Empresarial	Común	122	122
Otros	Común	3	14
		-----	-----
		10,444	4,832
		=====	=====

- (i) Con fecha 16 de abril del 2006 la Compañía suscribió un Contrato de Opción de Compra (en adelante contrato preparatorio) con Bradley Corp. Ltd. (en adelante Bradley) propietaria del 50% del capital de Génesis & Renwick S.A. (en adelante G&R). G&R es una empresa inmobiliaria dedicada a la habilitación urbana ubicada en la ciudad de Houston Texas U.S.A. Mediante este contrato preparatorio, Bradley otorga a Los Portales S.A. la opción irrevocable de compra sobre el total de las acciones de su propiedad. El plazo inicial para el ejercicio de la opción venció el 31 de diciembre de 2010. Mediante addendum de fecha 23 de noviembre de 2010 se prorrogó la vigencia de la opción de compra hasta el 31 de diciembre de 2012.

Asimismo, mediante addendum de fecha 26 de Junio de 2008 la Compañía aceptó que para mantener la vigencia de la opción de compra deberá cumplir hasta el 31 de diciembre del 2010 con la totalidad de los pagos que por concepto de capital e intereses debe entregar Bradley a G&R como consecuencia del Acuerdo de Accionistas. En caso la Compañía decidiera no ejercer la opción, la empresa tendría un crédito contra Bradley relacionado con los pagos efectuados por la opción de compra.

13. INVERSIONES INMOBILIARIAS

A continuación se presenta el movimiento y la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

<u>Año 2010</u>	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Reclasificación Nota 6 (c)</u>	<u>Ajuste a valor razonable</u>	<u>Saldos finales</u>
Terrenos (a)	41,587 =====	2,369 =====	6,198 =====	50,154 =====

- (a) Los terrenos comprenden 46 hectáreas ubicadas en los distritos de La Molina y Lurigancho - Chosica, cuyo uso futuro aún no ha sido determinado por la Gerencia.

14. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO
Y DEPRECIACION ACUMULADA

A continuación se presenta el movimiento y la composición del rubro (expresado en miles de nuevos soles):

<u>AÑO 2010</u>	<u>SALDOS INICIALES</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>ADICIONES POR FUSIÓN</u>	<u>TRANSFERENCIAS</u>	<u>RETIROS</u>	<u>AJUSTE</u>	<u>SALDOS FINALES</u>
COSTO DE:							
Terrenos	14,648	-	-	6,350	-	-	20,998
Edificios y otras construcciones	33,006	-	-	2,920	-	1,096	37,022
Maquinaria y equipo	4,357	54	-	-	-	-	4,411
Equipos diversos	9,114	2,921	221	135	-	-	12,391
Muebles y enseres	5,684	339	-	95	-	-	6,118
Unidades de transporte	907	70	205	(32)	-	-	1,150
Obras en curso	3,201	8,346	-	(9,468)	-	-	2,079
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	70,917	11,730	426	-	-	1,096	84,169
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE:							
Edificios y otras construcciones	12,269	1,903	-	(579)	-	-	13,593
Maquinaria y equipo	2,718	326	-	560	-	-	3,604
Equipos diversos	6,695	661	55	(10)	-	-	7,401
Muebles y enseres	4,321	215	-	27	-	-	4,563
Unidades de transporte	370	207	11	2	-	(7)	583
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	26,373	3,312	66	-	-	(7)	29,744
	-----	=====	=====	=====	=====	=====	-----
Valor neto	44,544						54,425
	=====						=====
<u>AÑO 2009</u>							
COSTO	65,540	5,386	1,120	-	(361)	(768)	70,917
	-----	=====	=====	=====	=====	=====	-----
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	23,878	2,355	513	-	(264)	(109)	26,373
	-----	=====	=====	=====	=====	=====	-----
	41,662						44,544
	=====						=====

La depreciación se calcula utilizando las siguientes tasas anuales:

Edificios y otras construcciones	3%
Maquinaria y equipo	10%
Equipos diversos	10%
Muebles y enseres	10%
Unidades de transporte	20%

El importe bruto de cierta maquinaria y equipo por S/. 333 mil esta totalmente depreciado al 31 de diciembre de 2010 (S/. 1,105 mil en el 2009); sin embargo, estos activos aún se encuentran en uso.

Las obras en curso comprenden los siguientes proyectos (expresado en miles de nuevos soles):

<u>Proyecto</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Division Hoteles</u>		
<u>Hotel Piura</u>		
Obras civiles - up grade habitaciones	464	-
<u>Division Estacionamientos</u>		
Playa Alfredo Salazar II	-	2,906
<u>Division Inmobiliaria</u>		
Sede inmobiliaria Independencia	712	-
Nueva sede corporativa	566	-
Otros menores	337	295
	-----	-----
	2,079	3,201
	=====	=====

Los proyectos pendientes al 31 de diciembre de 2010 se estima serán concluidos en el 2011.

En el 2010 y 2009, el cargo anual por depreciación se ha registrado en gastos de administración.

El costo y depreciación acumulada de los activos fijos adquiridos bajo contratos de arrendamiento financiero al 31 de diciembre de 2010 asciende a (expresado en miles de nuevos soles):

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>
Edificios y otras construcciones	970	(115)

Los contratos tienen un plazo de 40 meses a una tasa de interés promedio del 6.84 por ciento anual. Los desembolsos en el año 2010 ascendieron a S/. 595 mil. Los montos a pagar en el 2011, ascienden a S/. 649 mil y S/. 78 mil del 2012 al 2013. El cumplimiento de uno de estos contratos se encuentra garantizado con el Fideicomiso del Country Club Lima Hotel.

En opinión de la Gerencia, las pólizas de seguros contratadas están de acuerdo con el estándar utilizado por empresas equivalentes del sector, y cubren adecuadamente el riesgo de eventuales pérdidas por cualquier siniestro que pudiera ocurrir, considerando el tipo de activos que poseen la Compañía y sus Subsidiarias.

15. INTANGIBLES

A continuación se presenta el movimiento y la composición del rubro (expresado en miles de nuevos soles):

<u>Año 2010</u>	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Adiciones por fusion</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldos finales</u>
COSTO DE:					
Concesión Parque Cáceres	14,822	-	-	-	14,822
Concesión Dionisio Derteano	15,215	-	-	-	15,215
Concesión Ovalo Gutiérrez	-	-	6,439	-	6,439
Concesión Country Club Lima Hotel	20,970	-	-	-	20,970
Concesión Real Once	-	-	391	-	391
Otros intangibles	9,802	3,767	-	(1,096)	12,473
	-----	-----	-----	-----	-----
	60,809	3,767	6,830	(1,096)	70,310
	-----	=====	=====	=====	-----
AMORTIZACIÓN					
ACUMULADA DE:					
Concesión Parque Cáceres	5,381	555	-	-	5,936
Concesión Dionisio Derteano	5,360	548	-	-	5,908
Concesión Ovalo Gutiérrez	-	27	841	-	868
Concesión Country Club Lima Hotel	9,581	698	-	-	10,279
Concesión Real Once	-	8	157	-	165
Otros intangibles	6,131	1,189	3	-	7,323
	-----	-----	-----	-----	-----
	26,453	3,025	1,001	-	30,479
	-----	=====	=====	=====	-----
Valor neto	34,356				39,831
	=====				=====

<u>Año 2009</u>	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Adiciones por fusion</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldos finales</u>
COSTO	58,020	2,789	-	-	60,809
	-----	=====	=====	=====	-----
AMORTIZACIÓN ACUMULADA	22,589	3,316	-	548	26,453
	-----	=====	=====	=====	-----
Valor neto	35,431				34,356
	=====				=====

La amortización se calcula utilizando las siguientes tasas anuales:

Concesión Parque Cáceres	3.33%
Concesión Dionisio Derteano	3.33%
Concesión Ovalo Gutiérrez	5%
Concesión Country Club Lima Hotel	3.33%
Concesión Real Once	20%
Otros intangibles	10 y 20%

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el cargo anual por amortización se ha registrado en gastos de administración.

16. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en miles de nuevos soles):

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Facturas (a)	64,915	19,186
Letras	5,944	10,230
Provisión para ejecución de obras de habilitación urbana (b)	58,736	36,439
	-----	-----
	129,595	65,855
	-----	-----
Corto plazo	107,104	61,474
	-----	-----
Largo plazo	22,491	4,381
	=====	=====

(a) Incluye S/. 44,856 mil, por la compra terrenos urbanos (Nota 10 (a)), los cuales serán cancelados en el 2011.

(b) Corresponde al costo de las obras de habilitación urbana (por incurrir) de los lotes de terreno vendidos, cuya ejecución se encuentra en proceso.

17. TRIBUTOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en miles de nuevos soles):

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Remuneraciones por pagar	8,188	5,249
Fraccionamiento SUNAT	1,975	-
Impuesto a la renta de la Compañía y sus Subsidiarias (corresponde al determinado por las compañías fusionadas - Nota 1)	9,928	2,136
Impuesto General a las ventas	-	84
Deuda Administracion Tributaria	-	851
Arbitrios municipales	615	596
Impuesto a la renta de los trabajadores	329	218
Aportes a Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones	329	197
Impuesto a la renta de no domiciliados	346	146
Aportes a Essalud	226	162
Impuesto General a las Ventas no domiciliados	171	97
Anticipos de clientes	2,385	4,632
Penalidades por rescisión de contratos	799	986
Recargo al consumo	303	227
Depósitos en garantía	126	189
Garantía de compromiso de compra-venta (a)	8,832	
Cuentas por pagar diversas	867	1,195
	-----	-----
	35,419	16,965
	=====	=====
Fraccionamiento SUNAT parte no corriente	3,861	4,652
	=====	=====

- (a) Corresponde a los pagos realizados por clientes en calidad de garantía por la compra de terrenos de acuerdo al convenio de compromiso de compra de terrenos habilitados.

18. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Este rubro comprende las siguientes deudas (expresado en miles):

<u>Acreeedor</u>	<u>Clase de Obligación</u>	<u>Garantía</u>	<u>Tasa de Interés Anual</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Total</u>		<u>Total</u>		<u>Parte corriente</u>		<u>Parte No corriente</u>	
					<u>2010</u> US\$	<u>2009</u> US\$	<u>2010</u> S/.	<u>2009</u> S/.	<u>2010</u> S/.	<u>2009</u> S/.	<u>2010</u> S/.	<u>2009</u> S/.
a) Atlantic Security Bank	Préstamo	(i) Fideicomiso en Administración y Garantía de flujos y bienes muebles del Country Club Lima Hotel por préstamo de US\$ 278 mil (Nota 2 (h)) (ii) Sin garantía específica por préstamo de US\$ 4,504 mil.	11.50%	Junio 2013	4,782	5,890	13,433	17,028	9,805	6,097	3,628	10,931
b) BBVA Banco Continental	Arrendamiento financiero	Vehiculo	9.50%	Abril 2011	13	40	37	116	37	95	-	21
c) BBVA Banco Continental	Préstamo	Hipoteca Hotel Los Portales Tarma ubicado en Tarma, Junín.	6.77%	Noviembre 2010	4,409	1,441	12,385	4,166	6,176	4,166	6,209	-
d) Banco de Crédito del Perú S.A., Sucursal de Panamá (Nota 2 (c))	Préstamo	Fideicomiso en Administración y Garantía de Proyecto de Habilitación Urbana Mirasol de Huampaní (Lurigancho-Chosica)	12.00%	Febrero 2012	1,768	3,549	4,966	10,260	4,101	6,690	865	3,570
e) Banco de Crédito del Perú (Nota 2 (a))	Préstamo	Fideicomiso en Administración y Garantía de Proyecto de Habilitación Urbana Sol de Huampaní (Lurigancho-Chosica)	8.78%	Noviembre 2012	863	1,337	2,425	3,865	1,132	1,821	1,293	2,044
f) Bonos Corporativos (Nota 2 (k))	Bonos	Fideicomiso en Administración y Garantía respecto de los flujos que genere el negocio de playas de estacionamientos.	10.50%	Abril 2012	1,874	2,952	5,264	8,534	3,588	3,056	1,676	5,478
g) COFIDE	Préstamo	(i) Hipoteca Hotel Los Portales Piura ubicado en Piura (ii) Hipoteca de local ubicado en Centro Comercial Camino Real, San Isidro.	5.75%	Abril 2010	-	168	-	488	-	486	-	2
h) Scotiabank Peru S.A.A. (Nota 2 (n))	Préstamo	(i) Hipoteca de terrenos ubicados en el distrito de La Molina, y (ii) Hipoteca de estacionamientos y locales ubicados en Centro Comercial Camino Real, San Isidro.	4.25%	Diciembre 2018	14,926	15,318	41,927	44,284	2,280	971	39,647	43,313
i) Scotiabank Peru S.A.A. (Nota 2 (g))	Arrendamiento financiero	Fideicomiso en Administración y Garantía de flujos y bienes muebles del Country Club Lima Hotel.	8.02%	Abril 2011	195	368	547	1,065	547	500	-	565
j) Financiera América S.A.	Arrendamiento financiero	Vehículos	12.00%	Abril 2013	51	-	143	-	65	-	78	-
Total					28,881	31,063	81,127	89,806	27,731	23,882	53,396	65,924

El cronograma de amortización de la deuda al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente (expresado en miles de nuevos soles):

<u>Año</u>	<u>Importe</u>
2011	27,731
2012	12,858
2013	6,121
2014	4,285
2015	6,045
2016	6,632
2017	8,604
2018	8,851

	81,127
	=====

19. OBLIGACIONES CON TERCEROS

Este rubro comprenden las siguientes deudas (expresado en miles):

<u>ACREEDOR</u>	<u>CLASE DE OBLIGACIÓN</u>	<u>TASA DE INTERÉS ANUAL</u>	<u>VENCIMIENTO</u>	<u>MONEDA EXTRANJERA</u>		<u>TOTAL</u>		<u>CORRIENTE</u>		<u>NO CORRIENTE</u>	
				<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
				<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>
Inversionista Institucional	Préstamo de mutuo dinerario con garantía	14.37%	Enero -2011/ Setiembre 2016	20,714	12,708	58,185	36,737	22,821	23,442	35,364	13,295
Otros inversionistas	Préstamo de mutuo dinerario con garantía (a)	14.37%	Enero -2011/ Agosto 2013	13,174	4,588	37,008	13,177	23,643	13,177	13,365	-
Terceros	Préstamo	Entre 18.40% y 18.00%	Diciembre 2011	110	428	308	1,237	308	1,237	-	-
				-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				33,998	17,724	95,501	51,151	46,772	37,856	48,729	13,295
				=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

(a) Garantiza esta deuda letras por cobrar comerciales del Proyecto Golf de Huampaní.

20. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES
E IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

A continuación detallamos la determinación del saldo (expresado en miles de nuevos soles):

<u>Partidas temporales</u>	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
	<u>Importe</u>	<u>Años en que se aplicara el pasivo o se recuperara</u>	<u>Importe</u>	<u>Años en que se aplicara el pasivo o se recuperara</u>
El pasivo diferido se ha generado por lo siguiente:				
1. Utilidad no realizada en la venta de terrenos urbanos	207,069	6	106,051	6
2. Gastos de publicidad y comisiones de venta realizados relacionados a la venta de terrenos urbanos	5,925	6	1,754	6
3. Concesión estacionamiento Ovalo Gutierrez, Real Once, neto de amortización acumulada	5,599	17	-	-
4. Valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6,197	3	-	-
5. Otros menores	1,837	-	2,370	-
	<u>226,627</u>		<u>110,175</u>	

<u>Partidas temporales</u>	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
	<u>Importe</u>	<u>Años en que se aplicara el pasivo o se recuperara</u>	<u>Importe</u>	<u>Años en que se aplicara el pasivo o se recuperara</u>
El activo diferido se ha generado por lo siguiente:				
1. Utilidad realizada en la venta de terrenos urbanos	(90,062)	6	(33,915)	6
2. Gastos de publicidad y comisiones de venta no realizados relacionados a la venta de terrenos urbanos	(25,951)	6	(10,030)	6
3. Pérdida tributaria arrastrable	-	1	(9,036)	2
4. Vacaciones devengadas no pagadas	(3,073)	1	(4,077)	1
5. Otros menores	(1,070)		(7,695)	
	<u>(120,156)</u>		<u>(64,753)</u>	
Base de cálculo de las participaciones e impuesto a la renta diferido	<u>106,471</u>		<u>45,422</u>	
Participación de los trabajadores e Impuesto a la renta diferido al final (33.5%)	33,932		14,909	
Menos saldo al inicio (i)	(12,514)		(1,794)	
Menos saldo al inicio de compañías fusionadas	(10,157)		(9,466)	
Ajuste	-		2,497	
Efecto neto en resultados del ejercicio	<u>11,261</u>		<u>6,146</u>	

En el 2011 cuando la Compañía y sus Subsidiarias corrijan el efecto de calcular la participación de los trabajadores diferida hasta el 2010. Se registrará en resultados acumulados un abono por S/. 1,991 mil.

- (i) Este saldo difiere del informe individual en S/. 2,395 mil porque corresponde al pasivo por participaciones de los trabajadores e impuesto a la renta diferido de la subsidiaria Constructora Los Portales S.A. al 31 de diciembre de 2009 que se incluye en la línea de saldo al inicio de compañías fusionadas.

21. PATRIMONIO NETO

- (a) Capital social -- Está representado por 119,633,798 acciones comunes cuya tenencia dan derecho a voto. La totalidad de las acciones se encuentran suscritas y pagadas y tienen valor nominal de un nuevo sol (noventa céntimos de nuevo sol en 2009).

Las acciones se encuentran inscritas en la Bolsa de Valores de Lima y son negociables en ella. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 su cotización fue de S/. 1.60.

Al 31 de diciembre de 2010 había 2 accionistas nacionales y 2 accionistas extranjeros.

La estructura de la participación accionaria es como sigue:

<u>Porcentaje total de participación individual de capital</u>				<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje total de participación</u>
		Hasta	1.00	1	0.02
De	1.01	al	10.00	1	1.60
De	40.01	al	50.00	2	98.38
				----	-----
				4	100.00
				===	=====

- (b) Reserva legal -- Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distributable de cada ejercicio se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital. La reserva legal puede ser usada únicamente para absorber pérdidas debiendo ser repuesta y no puede ser distribuida como dividendos, salvo en el caso de liquidación. De acuerdo al artículo 229º de la Nueva Ley de Sociedades, la Compañía puede capitalizar la reserva legal pero queda obligada a restituirla en el ejercicio inmediato posterior en que se obtenga utilidades.
- (c) Resultados no realizados -- Corresponde a la variación en el valor razonable de las inversiones disponibles para la venta, que permanecieron en esta cuenta hasta que se efectuó su transferencia por escisión.
- (d) Resultados acumulados -- Son susceptibles de ser capitalizados o pueden distribuirse como dividendos, por acuerdo de la Junta de Accionistas. Los dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades están afectos al Impuesto a la Renta con la tasa del 4.1% sobre el monto distribuido, de cargo de los accionistas o socios, solo aplicable vía retención en la fuente al accionista persona natural domiciliada o no, o persona jurídica no domiciliada en el Perú. Según la Ley General de Sociedades, la distribución de dividendos debe efectuarse en proporción al aporte de los accionistas.

22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en miles de nuevos soles):

<u>Descripción</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Gastos de personal	18,667	11,035
Servicios prestados por terceros	16,143	13,904
Amortización	3,025	3,316
Cargas diversas de gestión	2,044	3,353
Depreciación	3,312	2,355
Compensación por tiempo de servicios	1,072	1,061
Tributos	802	760
Otros menores	1,178	290
	-----	-----
	46,243	36,074
	=====	=====

23. GASTOS DE VENTAS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en miles de nuevos soles):

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Servicios prestados por terceros	4,424	6,808
Gastos de personal	11,013	2,232
Cargas diversas de gestión	250	194
Compensación por tiempo de servicios	264	127
Otros menores	-	19
	-----	-----
	15,951	9,380
	=====	=====

24. INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS, NETO

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en miles de nuevos soles):

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Ingresos financieros:</u>		
Intereses sobre letras por cobrar	31,591	20,950
Otros ingresos financieros	1,925	3,959
	-----	-----
	33,516	24,909
	-----	-----
<u>Gastos financieros:</u>		
Intereses de préstamos bancarios	(27,001)	(15,238)
Intereses por descuento de letras y cobranza garantía	-	(60)
Otros gastos financieros	(2,911)	(5,915)
	-----	-----
	(29,912)	(21,213)
	-----	-----
Ingresos financieros, neto	3,604	3,696
	=====	=====

25. OTROS, NETOS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en miles de nuevos soles):

<u>Descripción</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6,198	-
Servicio de Gerenciamiento	3,558	6,646
Penalidad por resolución de contratos	1,579	78
Dividendos	-	526
Otros menores	1,998	470
	-----	-----
	13,333	7,720
	-----	-----
<u>Otros gastos</u>		
Honorarios y comisiones	(452)	(2,651)
Sanciones administrativas fiscales	(34)	(300)
Amortización de activos	-	(1,002)
Otras cargas excepcionales	(411)	(1,547)
Otros menores	(94)	(802)
	-----	-----
	(991)	(6,302)
	-----	-----
	12,342	1,418
	=====	=====

26. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES

De acuerdo con el Decreto Legislativo N° 892 y modificado por la Ley N° 28873 los trabajadores participan de las utilidades mediante la distribución de un 5% de la renta anual antes del Impuesto a la Renta. La participación se calcula sobre el saldo de la renta imponible del ejercicio gravable, luego de haber compensado las pérdidas de ejercicios anteriores, de ser aplicable, sin que ésta incluya la deducción de la participación de los trabajadores en las utilidades.

27. UTILIDAD POR ACCIÓN

Al 31 de diciembre el resultado por acción básica y diluida ha sido determinado como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Resultado neto atribuible a los accionistas (en miles de nuevos soles)	36,213	13,736
	-----	-----
Promedio ponderado del número de acciones emitidas en circulación (en miles)		
- Acciones comunes	119,634	82,259
	-----	-----
Utilidad básica y diluida por acción	0.303	0.167
	-----	-----

28. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Los segmentos son determinados por la manera cómo la Gerencia organiza la Compañía para tomar decisiones y evaluar el desempeño del negocio.

La Compañía ha definido la existencia de cuatro segmentos dentro de sus operaciones. Estos segmentos se explican a continuación:

<u>Segmento</u>	<u>Giro</u>	<u>Ingresos o ventas</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Utilidad Bruta</u>	<u>Gastos operativos</u>	<u>Utilidad (Pérdida) antes de participación de los trabajadores e impuesto a la renta</u>	<u>Utilidad (Pérdida) neta</u>
Inmobiliaria y otros servicios	Venta de terrenos urbanizados y telemarketing	196,387	(129,372)	67,015	(24,833)	62,971	39,472
Estacionamientos	Servicios de playas de estacionamientos	61,363	(46,026)	15,337	(5,994)	7,356	5,500
Hoteles	Servicios hoteleros	34,641	(13,344)	21,297	(15,976)	3,565	3,696
Central	-	-	-	-	(14,306)	(14,306)	(11,507)
Rentas	Renta del local Comercial	924	(422)	502	(1,085)	(674)	(948)
TOTAL		----- 293,315 =====	----- (189,164) =====	----- 104,151 =====	----- (62,194) =====	----- 58,912 =====	----- 36,213 =====

29. CONTINGENCIAS

En la Compañía:

- (a) Se mantiene en curso un procedimiento administrativo tributario en atención a una acotación de Impuesto a la Renta efectuada por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria por el ejercicio 2002 por S/. 6.1 millones, el cual a la fecha se encuentra en etapa de reclamación ante la Administración Tributaria.
- (b) Se mantiene en curso un procedimiento administrativo tributario relacionado con una acotación de arbitrios de los ejercicios 2006 a junio del 2010 por S/. 1 millón efectuada por la Municipalidad de San Isidro. Las impugnaciones correspondientes al ejercicio 2007, parte del 2008, 2009 y 2010 se encuentran en etapa de apelación y las restantes se encuentran en etapa de reclamación ante la Municipalidad de San Isidro.
- (c) Se mantiene en curso un Proceso Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de Carabayllo, impugnando resoluciones de multas por S/. 4.5 millones impuestas en el ejercicio 2007 a la empresa Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., la misma que fuera absorbida por Los Portales S.A. en el mes de noviembre de 2009, por concepto de no haberse supuestamente efectuado la independización municipal de los lotes que conforman la urbanización habilitada conforme a ley por dicha empresa absorbida. Este proceso administrativo se encuentra en etapa de reclamo ante la instancia administrativa correspondiente.

En las subsidiarias:

En opinión de la Gerencia Corporativa y de sus asesores legales, no existen juicios ni demandas importantes pendientes de resolver u otras contingencias en contra de ellas al 31 de diciembre de 2010.

30. SITUACIÓN TRIBUTARIA

- (a) Las declaraciones juradas del Impuesto a la Renta de 2006 a 2010 de la Compañía y de las Compañías fusionadas indicadas en la Nota 1 y de las subsidiarias están pendientes de revisión por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria. En caso de recibirse acotaciones fiscales, los mayores impuestos, recargos, reajustes, sanciones e intereses moratorios que pudieran surgir, según corresponda, serían aplicados contra los resultados de los años en que se produzcan las liquidaciones definitivas.

- (b) A continuación se presenta en resumen la determinación del Impuesto a la Renta y la Pérdida Tributaria de la Compañía y sus Subsidiarias (expresado en miles de nuevos soles):

2010			
<u>Impuesto a la Renta</u>	<u>Los Portales S.A.</u>	<u>Inversiones Nueva Etapa S.A.</u>	<u>Total</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación de los trabajadores e impuesto a la renta	43,861	3,557	
Adiciones	77,483	3,944	
Deducciones	(80,036)	(5,723)	
	-----	-----	
Base imponible del impuesto a la renta	41,308	1,778	
Pérdida tributaria arrastrable de periodos anteriores	(8,253)	(693)	
	-----	-----	
	33,055	1,085	
Participación de los trabajadores (5%)	(1,653)	(54)	(1,707)
	-----	-----	-----
	31,402	1,031	
Impuesto a la renta (30%)	(9,421)	(310)	(9,731)
	=====	=====	=====
<u>Pérdida Tributaria</u>	<u>Los Portales Estacionamientos S.A.C.</u>	<u>Consortio Los Portales S.A.</u>	
Utilidad (pérdida) antes de participación de los trabajadores e impuesto a la renta	182	(145)	
Adiciones de partidas conciliatorias permanentes	23	20	
Deducciones de partidas conciliatorias permanentes	-	(1)	
Adiciones de partidas conciliatorias temporales	59	-	
Deducciones de partidas conciliatorias temporales	(69)	-	
	-----	-----	
Utilidad (pérdida) tributaria arrastrable del período	195	(126)	
Pérdida tributaria arrastrable de periodos anteriores	(292)	-	
	-----	-----	
Pérdida tributaria arrastrable	(97)	(126)	
	=====	=====	

2009

<u>Impuesto a la Renta</u>	<u>Constructora Los Portales S.A.</u>	<u>Promotora Golf II S.A.C.</u>	<u>Promotora Huampani S.A.C</u>	<u>Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C.</u>	<u>Total</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación de los trabajadores e impuesto a la renta	(4,277)	(2)	(211)	16,568	
Adiciones de partidas conciliatorias permanentes	2,082	164	103	13,379	
Deducciones de partidas conciliatorias permanentes	(620)	(49)	(10)	(25,755)	
Adiciones de partidas conciliatorias temporales	6,299	145	154	2,552	
Deducciones de partidas conciliatorias temporales	(789)	(3)	(2)	(930)	
	-----	-----	-----	-----	
Base imponible del impuesto a la renta	2,695	255	34	5,814	
Pérdida tributaria arrastrable de períodos anteriores	-	-	(49)	-	
	-----	-----	-----	-----	
Pérdida tributaria arrastrable	-	-	(15)	-	
	-----	-----	-----	-----	
Impuesto a la renta (30%)	808	76	-	1,744	2,628
	=====	=====	=====	=====	=====

<u>Pérdida Tributaria</u>	<u>Los Portales S.A.</u>	<u>Los Portales Estacionamientos S.A.C.</u>	<u>Consortio Los Portales S.A.</u>	<u>Inversiones Nueva Etapa S.A.</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación de los trabajadores e impuesto a la renta	12,271	(371)	(145)	5,816
Adiciones de partidas conciliatorias permanentes	6,884	374	18	88
Deducciones de partidas conciliatorias permanentes	(23,316)	-	-	(45)
Adiciones de partidas conciliatorias temporales	9,154	83	-	1,678
Deducciones de partidas conciliatorias temporales	(7,659)	(110)	-	(7,641)
	-----	-----	-----	-----
Pérdida tributaria arrastrable del período	(2,666)	(24)	(127)	(104)
Pérdida tributaria arrastrable de períodos anteriores	(5,288)	(268)	-	(977)
	-----	-----	-----	-----
Pérdida tributaria arrastrable	(7,954)	(292)	(127)	(1,081)
	=====	=====	=====	=====

Las Subsidiarias han optado por el método que permite imputar su pérdida tributaria arrastrable con las rentas netas que obtenga en los cuatro ejercicios siguientes inmediatos posteriores al de su generación.

- (c) La tasa del Impuesto a la Renta aplicable a las empresas es de 30%. Si la empresa distribuye total o parcialmente sus utilidades, aplicará una tasa adicional del 4.1% sobre el monto distribuido; impuesto que es de cargo de los accionistas, en tanto sean personas naturales o personas jurídicas no domiciliadas en el país.

El impuesto con la tasa del 4.1% será de cargo de la empresa por toda suma o entrega en especie que resulte renta gravable de la tercera categoría que represente una disposición indirecta de renta no susceptible de posterior control tributario, incluyendo sumas cargadas a gastos e ingresos no declarados.

A partir del 1 de enero de 2007 el contribuyente debe liquidar y pagar el 4.1% del impuesto de manera directa, sin que se requiera de una previa fiscalización por parte de la Administración Tributaria, dentro del mes siguiente de efectuada la disposición indirecta de la renta, conjuntamente con sus obligaciones de periodicidad mensual. A partir del 1 de enero de 2008, en caso no sea posible determinar el momento en que se efectuó la disposición indirecta de renta, el impuesto debe abonarse dentro del mes siguiente a la fecha en que se devengó el gasto, y de no ser posible determinar la fecha de devengo del gasto, el impuesto debe abonarse en el mes de enero del ejercicio siguiente a aquel en el cual se efectuó la disposición indirecta de renta.

- (d) Para la determinación del Impuesto a la Renta, Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, de ser el caso, la determinación de los precios de transferencia por las transacciones con empresas vinculadas y con empresas residentes en países o territorios de baja o nula imposición, deben contar con la documentación, información y el Estudio de Precios de Transferencia, si correspondiese, que sustente el valor de mercado utilizado y los criterios considerados para su determinación. Asimismo, deberá cumplirse con presentar la Declaración Jurada de Precios de Transferencia de acuerdo con las normas vigentes.

La Gerencia de la Compañía opina que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2010. En todo caso, cualquier acotación al respecto por las autoridades tributarias se reconocería en el ejercicio que ocurra.

- (e) Los bienes objeto de arrendamiento financiero, de contratos suscritos a partir del 1 de enero de 2001, se consideran, para propósitos tributarios, activo fijo del arrendatario y se registran, contablemente, de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad, y la depreciación se efectúa de acuerdo a la Ley del Impuesto a la Renta.

Por excepción, y previo el cumplimiento de determinadas condiciones, los bienes arrendados podrán depreciarse de manera lineal en el plazo del contrato.

- (f) A partir del ejercicio 2004 se aprobaron medidas para la lucha contra la evasión e informalidad, obligándose al uso de determinados medios de pago para las obligaciones de dar sumas de dinero (bancarización) así como la creación del Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF), que grava una diversa gama de operaciones en moneda nacional o extranjera que se realizan, principalmente, a través del Sistema Financiero y Bancario. La alícuota del ITF para el 2009 es de 0.06% y a partir del año 2010 es de 0.05%.

En los casos en que el pago de obligaciones se haga por medios distintos a la entrega de suma de dinero o sin usar los medios de pago, el impuesto es del doble de la alícuota y siempre sobre el exceso del 15% de las obligaciones de la empresa que se cancelen por esta vía.

- (g) Mediante Ley N° 28424 y a partir del 1 de enero de 2005 se creó el Impuesto Temporal a los Activos Netos - ITAN que se constituye como un impuesto patrimonial, a ser pagado por los perceptores de rentas de tercera categoría sujetos al Régimen General del Impuesto a la Renta. La vigencia de este impuesto, creado originalmente como de naturaleza temporal, fue prorrogada sucesivamente, dándole carácter permanente.

La base del ITAN está constituida por el valor de los activos netos consignados en el balance general al 31 de diciembre del ejercicio anterior al que corresponda el pago una vez deducidas las depreciaciones y amortizaciones admitidas por la Ley del Impuesto a la Renta. Para el ejercicio 2009, sobre la referida base, el primer millón de nuevos soles (S/. 1,000,000) se encuentra inafecto y, por el exceso, se aplica la alícuota de 0.4%.

El ITAN puede ser pagado al contado o fraccionado en nueve cuotas mensuales entre los meses de abril a diciembre del propio año. El monto pagado por ITAN puede ser utilizado como crédito contra los pagos a cuenta del impuesto a la renta del ejercicio al que corresponda el ITAN o como crédito contra el impuesto a la renta de regularización del ejercicio gravable al que corresponda.

31. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Las siguientes normas modificadas a mayo 2010 han sido aprobadas por el International Accounting Standards Board (IASB) para entrar en vigencia en plazos posteriores al 31 de diciembre de 2010:

- NIIF 1 - Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera
- NIIF 3 - Combinaciones de Negocios
- NIIF 9 - Instrumentos financieros
- NIIF 7 - Instrumentos Financieros: Información a Revelar
- NIC 1 - Presentación de Estados Financieros

Requerimientos de transición para las modificaciones que surgen como resultado de la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados

NIC 34 - Información Financiera Intermedia
CINIIF 13 - Programas de Fidelización de Clientes

La Gerencia se encuentra evaluando el impacto de la aplicación de estas normas una vez que sean oficializadas en el Perú.
